

PERBANDINGAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI PENGADILAN NEGERI DENGAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI KANTOR KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DI SURAKARTA

Christine Widyawati
Email: christine_widya99@yahoo.co.id
(Mahasiswa S2 Program MKN UNS)

Pranoto, Hartiwiningsih
(Dosen Fakultas Hukum UNS)

Abstract

The purpose of article is to know the advantages and disadvantages execution guarantee rights through court and parate execution guarantee rights through the offices of state assets and auction at Surakarta to give advice that is ideally used. The research methods is qualitative research, the nature of the research is descriptive, the research approach is empirical juridical, types of research data is primary and secondary data, source of research data is the primary legal materials, secondary law, and tertiary legal materials, data analysis techniques used are qualitative. Research obtained regarding the discharge of objects encumbrance when execution guarantee rights through court is the authority of the court, it is quite an institution that is the district court either request execution encumbrance until the emptying of objects auction encumbrance. Discharge encumbrance object which is done through execution parate if debtor does not want to empty the object of auction, must be submitted to the chair man of the court. Although execution guarantee rights through ministry offices and auction of state assets but to discharge the object of encumbrance authority remains with the district court. For the realization the principle of legal protection for creditors when the debtor defaults, it is expected to use execution based parate execution referred to in Article 6 UUHT. The goal to accelerate the repayment of receivable creditor in refund loan.

Keywords: *comparison, execution of security rights, the district court, parate execution encumbrance, offices and auction of state assets.*

Abstrak

Tujuan artikel untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dan untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan *parate* eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Surakarta sehingga dapat memberikan saran pilihan yang idealnya dipakai. Metode penelitian yang dipergunakan jenis penelitian kualitatif, sifat penelitian deskriptif analitis, pendekatan penelitian yuridis empiris, Jenis data penelitian data primer dan data sekunder, sumber data penelitian bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, tehnik pengumpulan data studi kepustakaan dan wawancara, model dan tehnik analisis data kualitatif. Hasil penelitian mengenai pengosongan obyek lelang ketika eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri adalah juga menjadi kewenangan di Pengadilan Negeri, sehingga cukup satu insitusi yaitu Pengadilan Negeri baik itu permohonan eksekusi Hak Tanggungan sampai dengan pengosongan obyek lelang, mengenai pengosongan obyek Hak Tanggungan melalui *parate* eksekusi, apabila debitor tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sehingga walaupun pengajuan eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tetapi untuk pengosongan obyek Hak Tanggungan kewenangan tetap berada pada Pengadilan Negeri. Dari uraian tersebut agar terwujudnya prinsip

perlindungan hukum bagi kreditor dana manakala debitor wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan *parate* eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Tujuannya untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor dalam pengembalian dana pinjaman sehingga berguna untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional.

Kata kunci : Perbandingan, Eksekusi Hak Tanggungan, Pengadilan Negeri, *Parate* Eksekusi Hak Tanggungan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

A. Pendahuluan

Berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (dalam tulisan ini, undang-undang ini selanjutnya disebut UU Perbankan), disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan dalam penjelasannya pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitor untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitor wanprestasi maka bank dapat menyita dan melelang barang yang dijadikan jaminan untuk melunasi hutangnya. (Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007 : 18)

Bertitik tolak dari penjelasan Pasal 8 UU Perbankan tersebut diatas maka apabila debitor cidera janji, bank pada dasarnya dapat menyita dan melelang barang yang dijadikan jaminan sebagai pelunasan hutangnya. Namun apakah pelaksanaannya dapat berjalan semudah itu, karena debitor sendiri juga memiliki hak-hak yang dihormati pula, serta bagaimana proses pelaksanaan eksekusinya sehingga masing-masing pihak, baik debitor maupun kreditor dalam hal ini bank tidak dirugikan kepentingannya, khususnya menyangkut jaminan berupa tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Definisi Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT, yang berbunyi :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan

utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Seperti telah disebutkan di atas, Hak Tanggungan memberi kedudukan kepada pemegang sebagai kreditor yang diutamakan atau diistimewakan (*preferen*). Seperti kita ketahui dalam KUH Perdata, kreditor dibedakan antara kreditor *konkuren* dan kreditor *preferen*.

Adanya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, adalah karena adanya kewajiban dari debitor kepada kreditor yang tidak terpenuhi, karena sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara debitor dan kreditor dengan ditanda tangannya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Suatu keadaan dimana debitor tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan. (Eugenia Liliawati Moejono, 2003: 65)

Adapun yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditor yang lain. Dalam praktek pelaksanaannya tidak berjalan semudah itu, yaitu bagaimana debitor dan kreditor tidak dirugikan kepentingannya khususnya menyangkut hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. (Herowati Poesoko, 2007 : 83)

Menurut Pasal 20 UUHT ayat (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Ayat (2) : Atas kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Sehingga ada 3 cara eksekusi Hak Tanggungan :

- a. Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT
- b. *Parateeksekusi* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (dalam tulisan ini selanjutnya disebut KPKNL) berdasarkan Pasal 6 UUHT menyebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut
- c. eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri yang mendasarkan pada pasal 224 HIR/258 RBg jo pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan data empiris di tahun 2015 adanya perbedaan signifikan yaitu permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta sebanyak 7 permohonan, sementara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebanyak 988 permohonan.

Sehingga penulis perlu membahas secara mendalam perbandingan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dengan *parate* eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) khususnya di Surakarta agar dapat memperjelas jawaban terhadap permasalahan.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan untuk

mencapai tujuan adalah jenis penelitian kualitatif, sifat penelitian adalah deskriptif analitis, pendekatan penelitian adalah yuridis empiris, Jenis data penelitian adalah data primer dan data sekunder, sumber data penelitian adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, tehnik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan wawancara, model dan tehnik analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif yang bersifat induktif berkelanjutan, setelah data benar-benar terkumpul lengkap diambil kesimpulan akhir.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kelebihan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta adalah suatu putusan pengadilan dikatakan mempunyai kekuatan eksekutorial karena adanya kepala putusan, yang berbunyi : “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Namun tidak semua putusan pengadilan dalam melaksanakannya dilakukan secara paksa oleh alat-alat negara, tetapi hanya putusan pengadilan yang diktumnya bersifat “*condemnatoir*”, sedangkan putusan yang diktumnya bersifat *declaratoir* dan *constitutive* tidak memerlukan sarana-sarana untuk melaksanakannya. (Ateng Affandi dan Wahyu Affandi, 2003 : 112)

Sebagaimana termuat dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan menyebutkan dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain. Sebab, lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara. (Riduan Syahrani, 2004 : 117)

Terhadap perbuatan hukum pengosongan atas tanah/obyek sita Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan eksekusinya, Mahkamah Agung dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan tegas menjelaskan, apabila yang dilelang itu adalah tanah/ tanah dan rumah yang sedang ditempati/dikuasai oleh tersita, maka dengan menunjuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 HIR atau Pasal 218 RBg yang menyebutkan :

(1). Hak orang yang barangnya dilelang atas barang-barang tetap berpindah kepada pihak pembeli berdasarkan penentuan bahwa ia yang menawar tertinggi, jika semua syarat-syarat jual belinya telah dipenuhi dan harga dilunasi, dan atas pelunasan itu ia akan menerima tanda bukti tertulis dari Kantor Lelang atau dari orang yang ditugaskan melaksanakan pelelangan. (2). Jika pemilik barang yang telah dilelang enggan untuk menyerahkan barang yang telah dijual itu, maka Ketua Pengadilan Negeri atau Jaksa yang dikuasakan secara tertulis mengeluarkan surat perintah kepada pejabat yang bertugas memberitahukan untuk, bila perlu dengan bantuan polisi, memaksa agar yang membangkang itu beserta keluarganya meninggalkan dan mengosongkan barang itu.

Pejabat yang bertugas menjalankan perintah dibantu oleh Panitera Pengadilan Negeri atau seorang pegawai berkebangsaan Eropa yang ditunjuk oleh Ketua atau Jaksa yang dikuasakan atau bila orang semacam itu tidak ada, oleh seorang Kepala Desa Indonesia atau pegawai Indonesia yang ditunjuk oleh Ketua atau Jaksa yang dikuasakan.

Sehingga apabila debitur tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/ tanah dan bangunan yang dieksekusi/dilelang itu secara kosong, maka debitur, beserta keluarganya, akan dikeluarkan secara paksa, apabila perlu, dengan bantuan Polisi, dari tanah dan bangunan tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan pemenang lelang. Hal ini tidak berlaku bagi yang menyewa, menerima sebagai jaminan, membeli atau memperoleh tanah dan bangunan tersebut sebelum dilakukan penyitaan, baik sita jaminan atau sita eksekutorial, tidak dapat serta merta dikeluarkan dari tanah/ tanah bangunan yang menjadi obyek lelang. Untuk mengeluarkan mereka, pembeli lelang harus menempuh jalan damai dengan mereka, atau mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri melalui prosedur biasa. Menurut analisa penulis mengenai pengosongan obyek lelang Hak Tanggungan ketika eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri adalah juga menjadi kewenangan di Pengadilan Negeri, sehingga cukup satu institusi saja yaitu Pengadilan Negeri baik itu permohonan eksekusi Hak Tanggungan sampai dengan pengosongan obyek lelang Hak Tanggungan. Inilah kelebihan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

Pada Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri yang dilaksanakan

dengan bantuan Kantor Lelang Negara di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak mempunyai kewenangan untuk melaksanakan eksekusi, atau tidak ada kekuatan eksekutorial. Kewenangan eksekutorial hanya ada pada Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) hanya melaksanakan pelelangan dimuka umum untuk mengamankan asset yang mungkin sebagian atau seluruhnya adalah milik negara. Sehingga bila debitur tidak kooperatif dalam hasil pelelangan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak bisa berbuat lebih. Dan ini merupakan suatu kelebihan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Penetapan Pengadilan Negeri.

Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dalam hal telah terdapat kecurangan atau pelanggaran telah dilaksanakan secara ceroboh dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri.

Jadi dapat disimpulkan, bahwa putusan pengadilan ini adalah merupakan tindak lanjut dari apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk memenuhi prestasinya, yang merupakan hak dari pihak yang menang dalam suatu perkara sebagai mana tercantum dalam putusan pengadilan. Dan hal ini yang menjadikan kelebihan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri yang dengan kewenangannya dapat menyelesaikan masalah kreditor dan debitur dalam memperoleh hak yang semestinya didapatkan kreditor dari debitur. Sehingga tidak dimungkinkan kreditor hanya mendapatkan kemenangan di atas kertas saja, namun benar-benar mendapatkan hak yang semestinya kreditor peroleh dari debitur dan tahapan mulai permohonan eksekusi Hak Tanggungan sampai dengan pengosongan obyek lelang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, sehingga cukup satu institusi yaitu Pengadilan Negeri.

Kekurangan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta adalah kekurangan yang dialami dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta lebih cenderung bersifat non teknis yaitu salah satunya debitur tidak langsung melaksanakan teguran, atau ada kesengajaan

mengulur waktu. Hal ini menyebabkan pelaksanaan eksekusi memerlukan bantuan aparat negara. Dimana pelaksanaan dilakukan secara paksa biasanya oleh beberapa polisi. Hal tersebut akan mempengaruhi biaya yang dikeluarkan akan semakin banyak. Selain itu waktu yang dibutuhkan untuk pelaksanaan eksekusi juga tidak singkat. Ketua Pengadilan Negeri Surakarta, tidak langsung melaksanakan eksekusi yang sebenarnya. Ketua Pengadilan Negeri biasanya melakukan peringatan, teguran sampai 2x baru dilakukan paksa apabila tidak ada tanggapan dari debitur. Selain waktu yang dibutuhkan untuk pemanggilan debitur, waktu yang dibutuhkan lainnya adalah waktu untuk melakukan pengumuman di media, walaupun hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta juga terlibat dalam melakukan pengumuman lelang. Hal ini menyebabkan pelunasan utang kreditor dari debitur menjadi tertunda.

Berdasarkan uraian nara sumber diatas, menurut analisa penulis pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta kurang efisien. Hal tersebut dikarenakan kreditor dalam memperoleh pelunasan dari hasil eksekusi harus menunggu proses pelaksanaan eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta selesai, sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama. Padahal kreditor biasanya dalam mendapatkan pelunasan utang dari debitur harus sesegera mungkin.

Kelebihan *Parate* Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta adalah berdasarkan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Eksekusi ini cenderung lebih mudah dari pada pertolongan hakim berdasarkan Pasal 224 HIR/258 Rbg *juncto* Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT karena tidak memerlukan adanya *fiat* eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Tahapan pelaksanaan *parate* eksekusi Hak Tanggungan lebih singkat apabila dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, sehingga dari segi biaya pelaksanaannya juga lebih murah dan kreditor

pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama lebih cepat menerima pelunasan dari debitur dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Inilah kelebihan *parate* eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kekurangan *Parate* Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta adalah mengenai pengosongan obyek Hak Tanggungan dimana dilakukan melalui *parate* eksekusi, apabila Termohon eksekusi (debitur) tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sehingga walaupun pengajuan eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tetapi untuk pengosongan obyek Hak Tanggungan apabila saat akan dieksekusi obyek Hak Tanggungan belum dikosongkan kewenangan tetap berada pada Pengadilan Negeri. Tetapi saat ini lebih dimudahkan yaitu tanpa melalui gugatan yaitu setelah direvisi melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno tanggal 19 s.d 20 Desember 2013 Kamar Perdata point A Sub Kamar Perdata Umum angka 4. Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan, karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

D. Kesimpulan

Kelebihan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta berdasarkan Pasal 224 HIR/258 Rbg *juncto* Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT adalah mengenai pengosongan obyek lelang Hak Tanggungan ketika eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri adalah juga menjadi kewenangan di Pengadilan Negeri, sehingga cukup satu institusi yaitu Pengadilan Negeri baik itu permohonan eksekusi Hak Tanggungan sampai dengan pengosongan obyek lelang Hak Tanggungan.

Kekurangan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta adalah eksekusi Hak

Tanggungan tidak singkat sehingga pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Surakarta kurang efisien. Dikarenakan kreditor dalam memperoleh pelunasan dari hasil eksekusi harus menunggu proses pelaksanaan eksekusi Pengadilan Negeri Surakarta selesai, karena pada proses eksekusinya Pengadilan Negeri meminta bantuan/ melimpahkan proses eksekusinya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama. Padahal kreditor dalam mendapatkan pelunasan utang dari debitor harus sesegera mungkin.

Kelebihan *Parate* Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta adalah berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sehingga tahapan pelaksanaan *parate* eksekusi Hak Tanggungan lebih singkat apabila dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, sehingga dari segi biaya pelaksanaannya juga lebih murah dan kreditor pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama lebih cepat menerima pelunasan dari debitor dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

Kekurangan *Parate* Eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta adalah mengenai pengosongan obyek Hak Tanggungan dimana dilakukan melalui *parate* eksekusi, apabila Termohon eksekusi (debitor) tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sehingga walaupun pengajuan eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tetapi untuk pengosongan obyek Hak Tanggungan apabila saat akan dieksekusi obyek Hak Tanggungan belum dikosongkan kewenangan tetap berada pada Pengadilan Negeri. Tetapi saat ini lebih dimudahkan yaitu tanpa melalui gugatan, yaitu setelah direvisi melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno tanggal 19 s.d 20 Desember 2013 Kamar Perdata point A Sub Kamar Perdata Umum angka 4.

E. Saran

Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal ini pihak bank sebagai penyalur dana manakala debitor wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan *parate* eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Tujuannya untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor, dalam pengembalian dana pinjaman tersebut sehingga berguna untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional.

Daftar Pustaka

Buku :

- Ateng Affandi dan Wahyu Affandi.1983. *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*. Bandung : Alumni
- Boedi Harsono.1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya jld. 1 Hukum Tanah nasional* . Jakarta: Djambatan
- Eugenia Liliawati Moejono. 2003. *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Harvavindo
- Herowati Poesoko. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta : LaksBang PRESSindo
- J. Satrio.1993. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet*. PT. Citra Aditya
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2007. *Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT*. Semarang : Fakultas Hukum UNDIP
- Riduan Syahrani. 2004. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Jurnal:

- Bachtiar Sibarani.1996.“Parate Eksekusi dan Paksa Badan”. *Jurnal Hukum Bisnis* Vol. 15.September 2001. Semarang : UNDIP
- Baklouti Ibtissem. 2013. “Credit Risk Management in Micro finance : The Conceptual Framework”. *Journal of Finance and Risk Perspectives*.

Vol. 2. Issue 1. Nov. 2013

Marcus Priyo Gunarto. 2008. "Kriminalisasi dan Penalisisasi dalam Rangka Fungsionalisasi Perda Pajak dan Retribusi". *Disertasi*. Program Doktor. Semarang : Ilmu Hukum UNDIP

Kolapo T. Funso. 2012. "Credit Risk and Commercial Banks Performance in Nigeria A Panel Model Approach". *Australian Journal of Business and Management Research* Vol. 2 No. 02 Mei 2012

Suleiman M. Abbadi. 2013. "Methods of Evaluating Credit Risk used by Commercial Banks in Palestine". *International Research Journal of Finance and Economics*. Issue 111 July. 2013

Sutan Remy Sjahdeini. 1996. "Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan". *Makalah* pada Seminar Lembaga Kajian Hukum Bisnis. Fakultas Hukum-USU

Medan. Bandung : PT Citra Aditya

Peraturan perundang-undangan :

Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 tentang *BW (Burgelijk Wetboek voor Indonesie)* atau Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Staatsblad Nomor 16 Tahun 1848 tentang *HIR (Herzien Inlandsch Reglement)* atau Reglemen Indonesia yang Dibaharui

Staatsblad Nomor 227 Tahun 1927 tentang *RBg (Rechtsreglement voor de Buitengenwesten)* atau Reglemen untuk Daerah Seberang (Luar Jawa dan Madura)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah